INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO
CARRERA 10 Y 11 # 21-89 CENTRO CIVICO HUNZA
TUNJA, BOYACA



1

SOLICITANTE	: LOTERIA DE BOYACA
PROPIETARIO	: LOTERIA DE BOYACA
TIPO DE INMUEBLE	:COMPLEJO COMERCIAL, HOTEL, LOCALES Y APARTAMENTOS
DIRECCIÓN	: CARRERA 10 Y 11 #21-89
MATRICULA INMOBILIARIA	: No. 070-7209
FECHA DE INSPECCIÓN	: 22 NOVIEMBRE 2020
FECHA DE INFORME	: 14 DICIEMBRE 2020

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: Valor de la Valuación: Veinti Cuatro Mil Seiscientos Noventa y Un Millones Setecientos Cinco Mil Ciento Ochenta y Tres Pesos Mcte ($24.691.705.183)

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

LOTERIA DE BOYACA NIT. 891801039-7

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2

Establecer el valor comercial actual del inmueble que se describe a continuación.
Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado, donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien.

2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

LOTERIA DE BOYACA NIT. 891801039-7

3 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

3.1 El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

3.2 El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4 IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 Fecha De Visita O Verificación Al Inmueble: diciembre 02 de 2020

4.2 Fecha Del Informe Y Aplicación Del Valor: diciembre 15 de 2020

5 BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICION DE VALOR

5.1. BASES DE VALUACIÓN

Para determinar el valor razonable del mercado del inmueble se tomaron las directrices de las normas internacionales de valuación ISVC, y las normas NIIF, 13, realicé estudios de mercados tuve en cuenta las listas de isoprecios, creadas en comités de avalúos, encuestas a propietarios de predios similares en la zona, siguiendo el método de Comparación de mercado.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado, donde el comprador y el vendedor actúan libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el bien.

5.3. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

Naturaleza jurídica: bien inmueble
Tipo de propiedad: lote urbano
Alcance del encargo valuatorio: valor comercial del inmueble

6 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

6.1. PAÍS DE UBICACIÓN : República de Colombia.

6.2. DEPARTAMENTO : Boyacá

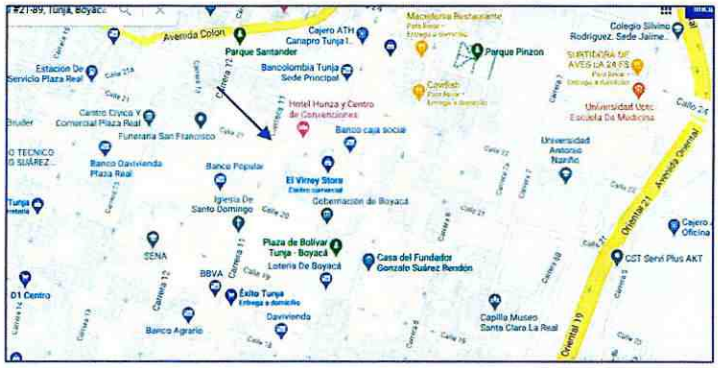
6.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN : Tunja

6.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE : Carrera 10 Y 11 #21-89

6.5. NOMBRE DEL BARRIO : CENTRO

6.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR

6.6.1. Localización*:*
Está ubicado en Boyacá, Ciudad de Tunja, comuna 5, Centro de la Ciudad, centro Histórico.
Coordenadas MAGNA- SIRGAS Longitud -73.36209 y Latitud 5,53469



Fuente: Google maps

4

6.6.1.1. Comuna 5 de Tunja

La comuna 5 está ubicada en el centro histórico de Tunja que comprende el conjunto urbanístico en conservación y patrimonio de la nación según la ley 163 del 30/12/1959, la sede de gobierno municipal y departamental, los principales entes administrativos, museos, parques, iglesias y monumentos.

El diseño arquitectónico original de la ciudad está plasmado en el plano de la ciudad, diseñado por el arzobispo Fernando Arias de Ugarte en 1623 y conservado en el Palacio Arzobispal. En este primer diseño aparecen 13 iglesias de las 14 iglesias coloniales, 6 conventos y grandes mansiones de caballeros españoles de estilo Plateresco y Renacentista con escudos españoles, ostentando el mayor número de ellos en toda América Hispánica, lo cual demostraba la jerarquía de gobernantes y encomendadores, jueces, procuradores y cabildantes. La arquitectura civil y religiosa, la ornamentación y las obras de arte son las más importante muestra del Renacimiento, del Manierismo, del Barroco y del Mudéjar más rico de la época hispánica.2 La construcciones generalmente son de uno o dos niveles con claustros, algunas de ellas en forma de L, con dinteles y soportes en madera, columnas Toscanas, capiteles de diversos estilos, pisos y escaleras en ladrillo, piedra y madera además de grandes puertas. Las pinturas comúnmente encontradas corresponden a modelos decorativos de la fauna exótica desconocida de América.

Durante la época de oro de la ciudad desde la segunda mitad del siglo XVI hasta el siglo XVIII la ciudad se privilegió de diversas manifestaciones artísticas al ser punto de travesía en el camino desde el río Magdalena hacia la capital, del estilo artístico denominado La Escuela de Tunja

La Geografía, en el centro histórico se encuentra situado sobre una meseta hacia el costado occidental del valle del río Jordán, primer afluente del río Chicamocha. Las construcciones coloniales se concentran a lo largo de 19 barrios céntricos.

Límites de la comuna 5 (centro histórico):

Norte: Diagonal 38, Autopista Panamericana: Comuna 2
Sur: Avenida Oriental: Comuna 8
Este: Avenida Oriental: Comuna 7
Oeste: Carrera 14 (hasta calle 20) y Carrera 16 (K14-16):Comuna 4 y Transversal-Carrera 14 (K14) Comuna 6

División administrativa de la comuna 5: Bosque de La República, Plaza de Bolivar, Palacio de Justicia, Plaza Real, Altar de la Iglesia de San Ignacio, Réplica de la Capilla Sixtina en la iglesia de Santo Domingo.

Los barrios dentro de la zona del centro histórico son: Surinama, Obrero, Gonzalo Suárez Rendón, Aquímin, El Bosque, Bogotá, San Laureano, El Consuelo, Santa Bárbara, San Ignacio, Centro, Santa Lucía, Popular, Las Nieves, Maldonado, 20 de Julio, Lidueña, Belalcázar, Jorge Eliécer Gaitán.

El inmueble se encuentra ubicado en el centro, de Tunja. Hacia mediados de la década de los 90s, comienza el crecimiento de la infraestructura urbana y un importante incremento poblacional debido a flujos migratorios que se acentúan desde el año 2005 cuando el municipio inicia una de las eras de construcción más grandes de su historia.

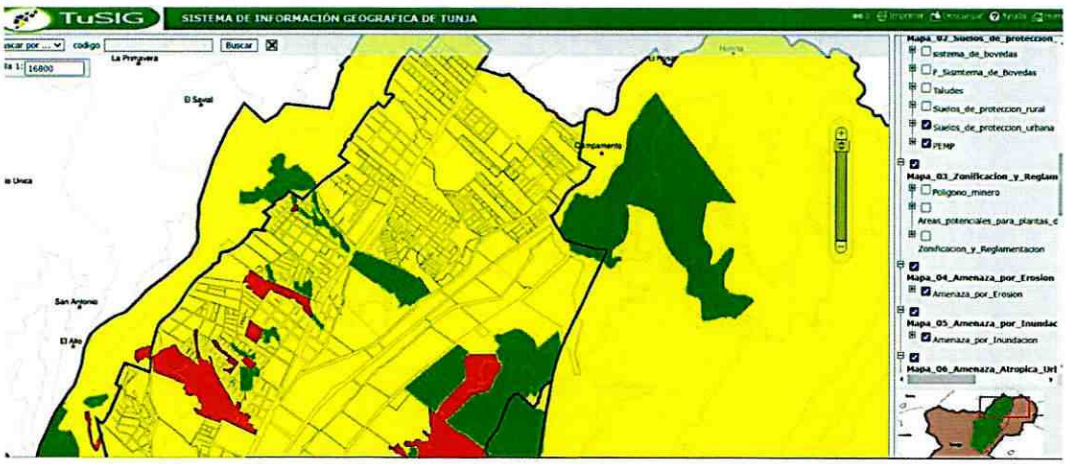
El gran crecimiento económico es debido principalmente a actividades de servicios como la administración gubernamental tanto municipal como departamental, la educativa universitaria, la turística y la comercial como principal centro de abastecimiento del norte de Cundinamarca, Sectores de Casanare, Sur de Santander y todo Boyacá, también desarrolla importantes actividades agropecuarias y mineras. Tiene estrechas relaciones comerciales con ciudades como Bucaramanga, Yopal y Bogotá. Los sectores con mejores infraestructuras públicas y privadas han traído consigo la introducción de importante capital nacional y extranjero, aprovechado la valorización de la finca raíz y atraídas por la tranquilidad y la calidad de vida, la cercanía a la capital y la posición estratégica entre el centro de País y los Santanderes, de ruta hacia Venezuela y los Llanos Orientales. Estos han sido los principales motivos por los cuales Tunja se ha convertido en un atractivo para constructores de otras regiones del país y de las fortalecidas constructoras e inmobiliarias de la ciudad. El centro de la "transformación y modernización" de la ciudad es evidente en la Comuna Nororiental. que se encontraba despoblada hasta principios de los años 2000. Esto se debió a la introducción de hospitales privados, campus universitarios, edificios, conjuntos y urbanizaciones residenciales, un centro comercial Unicentro, una sede de la multinacional Makro, nuevo centro comercial de almacenes éxito, además de la llegada de varias franquicias nacionales e internacionales en ese sector alrededor de la Avenida Universitaria conectando el Aeropuerto con las nuevas autopistas (Viaducto José Nepomuceno Niño, Boulevard Paseo de la Gobernación, Autopista BTS, Vía Panamericana), la modernización del complejo deportivo de la Villa Olímpica, la construcción del Nuevo Centro de Convenciones de la Cámara de Comercio de Tunja. Así mismo el inmueble en estudio es colindante con uno de los centros comerciales más grandes de la ciudad el Plaza real, es una zona de alto desarrollo comercial y constructor, a una distancia aproximada de 432 metros de la plaza de Bolívar, donde está el centro administrativo y político de la ciudad.

Vías Catastrales Adyacentes:
Norte: Calle 22
Oriente: Carrera 10
Occidente: Carrera 11
Sur: Calle 21

6.6.2. Servicios públicos disponibles en el sector:
Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y redes de internet y televisión.

6.6.3. Usos predominantes:
Corresponde al uso urbano con presencia en el sector de Uso comercial.

6.6.4. Normatividad urbanística del sector:
Se tiene en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial de Tunja según acuerdo No. 0016 del año 28 de Julio de 2014.
El centro histórico pertenece a la comuna 5, y tiene plan especial de manejo y protección aprobado mediante resolución 0428 del 27 de marzo de 2012, expedido por el ministerio de cultura (Plan especial de manejo y protección – PEMP), que, en el artículo octavo, dice, se determinan tres niveles de intervención:
Nivel 1: Conservación integral, inmuebles de excepcional valor, representativos y simbólicos, que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad, se autorizan obras de: restauración, reparaciones locativas, reforzamiento estructural.
Nivel 2: Conservación de tipo arquitectónico: Inmuebles con características representativas en términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales que deben ser conservados. Se autorizan obras de: reparaciones locativas, rehabilitación, adecuación funcional, remodelación y ampliación.
Nivel 3: Conservación contextual: Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas, pero son compatibles con el contexto, inmuebles que no son compatibles con el contexto, predios sin construir, Se autorizan obras de: demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas y ampliación.



Fuente: SIG Tunja. POT Tunja.

De acuerdo con la información geográfica SIG, Tunja. Se observa que en el área donde se encuentra el predio no hay amenazas por inundación, erosión ni amenazas antrópicas urbanas.

6.6.5. Vías de acceso: Carreras 10 y 11 y calle 21

6.6.5.1. Elementos
El inventario de los elementos existentes en las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de la valuación consta de: vías con pavimento rígido y flexible, andenes, sardineles, señalización, paraderos de buses, vías para vehículos y peatonales.

6.6.5.2. Estado de conservación
El estado físico de la vía principal de acceso al inmueble está determinado por las carreras 11, y calle 21 con pavimento, señalización, vías con dirección de Norte - Sur y oriente occidente, con todos los elementos en buen estado de conservación y uso.

6.6.6. Amoblamiento Urbano
El inventario de los componentes de amoblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación se encuentra el parque Santander, Plazuela de San Francisco.

6.6.7. Estrato socioeconómico: Tres (3)

6.6.8. Legalidad de la urbanización: No aplica

6.6.9. Topografía:
Curvas de nivel promedio 2800 msnm, terreno con pendiente promedio 10%.

6.6.10. Servicio, tipo y cubrimiento del servicio de transporte público
En el sector se presta el servicio público de Taxis, buses y busetas en el área urbana desde el norte, centro y sur de la ciudad, la frecuencia es permanente para los taxis y para los buses y busetas de diferentes empresas cada 10 minutos, desde las 6 am hasta las 10 pm.

6.6.11. Edificaciones Importantes del Sector
Secretaría departamental de Salud, Convento San Francisco, Parque Santander

7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.1. TIPO DE BIEN INMUEBLES:

Locales, Apartamentos y Hotel.

7.2. USO ACTUAL:

Locales, Hotel y Apartamentos que generan renta mensual, está constituido como una sola unidad, la lotería de Boyacá es único dueño.

7.3. **UBICACIÓN:** (Carrera 10 y 11 #21-89 Tunja)



7.4. TERRENO

7.4.1. Linderos:
Corresponde a la identificación de los límites del bien inmueble objeto con los inmuebles colindantes que se encuentran en Declaración judicial de pertenencia, sentencia 7607 de 02-06-1994.Juzgado 2 civil de Tunja.
Norte: con los edificios del convento e iglesia de San Francisco
Oriente: Con la Plazuela de San Francisco, la cual da sobre la carrera 10.
Sur: Con la calle 22
Occidente: Con la carrera 11

7.4.2. Topografía: semi plana, con pendiente del 10%, altura 2800 msnm

7.4.3. Cerramiento: Son los mismos muros de la construcción.

7.4.4. Forma: Irregular

7.4. 5. Superficie de terreno: 4.800 M2 (Certificado libertad y tradición, noviembre 2020)

7.4.6. Reglamento Uso del Suelo:
Los que reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial de Tunja según acuerdo No. 0016 del año 28 de Julio de 2014. Pertenecientes al centro histórico, tiene plan especial de manejo y protección aprobado mediante resolución 0428 del 27 de marzo de 2012, expedido por el ministerio de cultura (Plan especial de manejo y protección – PEMP), que lo categoriza en el nivel 3, que reza: Conservación contextual: Inmuebles que no tienen características arquitectónicas representativas, pero son compatibles con el contexto, inmuebles que no son compatibles con el contexto, predios sin construir, Se autorizan obras de: demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas y ampliación.

7.4.7. Construcciones

7.4.7.1. Número de pisos del inmueble: Once (11) pisos

7.4.7.2. Numero de Sótanos: Uno (1)

7.4.7.3. Área construida: 11.542 m2

7.4.7.4. Vetustez: Promedio 40 años.

7.4.7.5. Estado de la construcción:
Buena, Usada y terminada, todas las unidades se encuentran habilitadas y en uso.

7.4.7.6. Estado de conservación: Buen estado de conservación.

7.4.7.7. Estructura y Cimentación:
Cimentación: Zapatas, vigas, placas en concreto.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso en concreto, mampostería en ladrillo y bloque.
Techo: Placa en concreto macizas y aligeradas.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

7.4.7.8. Fachada: Vinilo Acrílico para exteriores.

7.4.7.9. Cubierta: Placa en concreto impermeabilizada.

7.4.7.10. Dependencias

Hotel Hunza

Sótano: Parqueaderos, zonas de planta eléctrica, motobombas y calderas.
Primer nivel: área de servicios del hotel, cocina, almacén, bodega, lavandería. Salón Cristales, salón Colombia.
Segundo Nivel: Recepción, lobby, oficinas administrativas salón Bachué, salón colores.
Tercer nivel: Restaurante, zona de Spa, oficinas de contabilidad. Salón Tunja.
Cuarto nivel: Salón Boyacá y zona de piscinas.
Quinto a décimo Nivel: Ocho habitaciones hoteleras por piso, total 48 habitaciones.
Undécimo nivel: Cinco habitaciones hoteleras.
Duodécimo nivel: Dos suites. Total, habitaciones 55.
Centro Cívico Hunza
Primer nivel: Cinema y 13 locales comerciales.
Tercer a Undécimo nivel: 9 apartamentos.

7.4.7.11. Condiciones de Iluminación
Buena Iluminación natural y energía eléctrica como iluminación artificial.

7.4.7.12. Condiciones de ventilación: Buena ventilación natural.

7.4.7.13. Acabados: Ver anexos, allí se identifican por piso.

7.4.7.14. Servicios Domiciliarios: Acueducto, energía eléctrica.

7.4.8. Características de las agrupaciones o conjuntos

7.4.8.1. Numero de Edificios: Un edifico

7.4.8.2. Número de Unidades
El Centro cívico Hunza no tiene régimen de propiedad horizontal.

7.4.8.3. Ubicación del inmueble objeto de valuación en la agrupación
Ver anexos en cada unidad.

7.4.8.4. Dotación comunal
Dependencias y equipos, pasillos, escaleras y equipos comunes (portería, ascensores, bombas entre otros).

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:

8.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 070-7209

8.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:
Declaración judicial de pertenencia, sentencia 7607 de 02-06-1994.Juzgado 2 civil de Tunja.

8.3. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: No se tuvo acceso al documento.

9 DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

9.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

El sector no tiene inestabilidad geológica, inundaciones ni deslizamiento de tierra a simple vista, el terreno no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios ni de cualquier otro tipo, sin embargo, el avaluó no incluye ningún estudio de profundización de estabilidad geológica ni de suelos.

9.2. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre de transito de la construcción de una obra vial o de infraestructura urbana que implique cesiones de terreno.

9.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observó ninguna en el momento de la visita.

9.4. SEGURIDAD

El bien inmueble no se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escases de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos.

9.5. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El encargo valuatorio no incluye levantamiento topográfico, por lo tanto, se da el valor al terreno, teniendo en cuenta el área expresada en el certificado de tradición suministrado por la entidad, se sugiere revisar el área exacta del inmueble y si él es caso realizar la aclaración de área de este.

9.6. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

10. METODOLOGIA DE VALUACIÓN

10.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

10.2. Método de costo de reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

Vc	=	Valor comercial
Ct	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
Vt	=	Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para

estimar la depreciación, para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

10.3. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)

Para determinar el valor del inmueble utilicé el metodo de mercado.De acuerdo a la resolución 762 de 1998 art. Primero y la resolución 620 de fecha 23 /09/2008 en el capítulo primero art. 1, método de comparación o de

mercado. Es la técnica Valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes o comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial mediante homogenización de datos. Según el decreto 620 de 2008 del I.G.A.C recomienda que cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número; por esta razón el valor resultante será la base de los cálculos. Se cumplieron asi mismo las normas internacionales de valuación ISVC, y las normas NIIF, 13, la cual habla de: El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado.

11. MEMORIAS DE CALCULO METODO DE COMPARACIÓN Y COSTO DE REPOSICIÓN

11.1. DATOS DE MERCADO

BARRIO	TELÉFONO	AREA TERRENO M2	VALOR UNITARIO (M2)
Jorge Eliecer Gaitan	3143744281	640	$1.328.125
Las Nieves	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/tunja/las_nieves-det-5870244.aspx	131	$1.259.541
Las Nieves	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/tunja/mesopotamia-det-5799228.aspx	2000	$1.150.000

Fuente:

TUNJA				DN	LC	A	F-F	UN	PR	TOP	TOTAL	
1	LOTE	640	1.328.125	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.328.125
2	LOTE	131	1.259.541	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.259.541
3	LOTE	2000	1.150.000	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1.267.875
					PROMEDIO							1.285.180
	Descuento x negociación	PR	Roductividad		DESVIACION ESTANDAR							37.424
		TOP	Topografia		COEFICIENTE DE VARIACION							2,91%
		VRA M2	Valor a m2		COEFICIENTE DE ASIMETRIA							.
	Relación frente - Fondo	FACTOR CALIFICACION PROPIA		1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$ 1.285.180,33
				VALOR FINAL - METRO 2 (AJUSTE A MILES DE $)								$ 1.349.439,35

13

11.2. Datos de construcción a precios de la fecha del presente avalúo:
(revistas especializadas Construdata septiembre a noviembre 2020)

Unidad	Valor Unitario a Nuevo
Apartamento	$2.312.830
Construcción Hotel	$2.615.613
Local	$2.274.446

(Revistas especializadas Construdata septiembre a noviembre 2020)

11.3. TABLAS DE DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINNI)

11.3.1. Apartamentos

Buen estado de conservación

Año de Construccion	1973	
Vida de uso	47	Años
Vida Util	100	Años
Factor de uso	47,00	%
Factor Conservacion	3,00	
Depreciacion	46,39	%
Valor a Nuevo	$ 2.312.830	
Valor Depreciado	$ 1.239.908	

Regular estado de conservación

Año de Construccion	1973	
Vida de uso	47	Años
Vida Util	100	Años
Factor de uso	47,00	%
Factor Conservacion	3,50	
Depreciacion	56,23	%
Valor a Nuevo	$ 2.312.830	
Valor Depreciado	$ 1.012.326	

11.3.2. Locales

Buen estado de conservación

Año de Construccion	1973	
Vida de uso	47	Años
Vida Util	100	Años
Factor de uso	47,00	%
Factor Conservacion	3,00	
Depreciacion	46,39	%
Valor a Nuevo	$ 2.274.446	
Valor Depreciado	$ 1.219.331	

Regular estado de conservación

Año de Construccion	1973	
Vida de uso	47	Años
Vida Util	100	Años
Factor de uso	47,00	%
Factor Conservacion	3,50	
Depreciacion	56,23	%
Valor a Nuevo	$ 2.274.446	
Valor Depreciado	$ 995.525	

11.3.2. Construcción Hotel

Buen estado de conservación

Año de Construccion	1973	
Vida de uso	47	Años
Vida Util	100	Años
Factor de uso	47,00	%
Factor Conservacion	2,00	
Depreciacion	36,19	%
Valor a Nuevo	$ 2.615.613	
Valor Depreciado	$ 1.669.023	

Regular estado de conservación

Año de Construccion	1973	
Vida de uso	47	Años
Vida Util	100	Años
Factor de uso	47,00	%
Factor Conservacion	3,50	
Depreciacion	56,23	%
Valor a Nuevo	$ 2.615.613	
Valor Depreciado	$ 1.144.854	

11.4. CANTIDADES

DESCRIPCION	AREA	UNIDAD	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
LOTE	4.800,00	M2	$ 1.349.439,00	$ 6.477.307.200,00
CONSTRUCCIÓN LOCALES	1.274,78	M2	$ 1.219.331,00	$ 1.554.378.772,18
CONSTRUCCIÓN APARTAMENTOS	1.452,24	M2	$ 1.239.908,00	$ 1.800.643.993,92
CONSTRUCCIÓN AREA DE HOTEL	8.814,98	M2	$ 1.669.023,00	$ 14.712.404.364,54
CONSTRUCCIÓN				
			Total	$ 24.544.734.330,64
			Entero	**$ 24.544.734.330,00**

11.5 VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN POR EL METODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO Y COSTO DE REPOSICIÓN

Veinticuatro mil quinientos cuarenta y cuatro millones setecientos treinta y cuatro mil trescientos treinta pesos mcte
(**$ 24.544.734.330,00**Se simula una propiedad Horizontal para determinar el valor comercial por inmueble, teniendo en cuenta las areas por dependencia incluido el terreno y se tiene valores de areas privadas de inmuebles cercanos al inmueble sujeto y se homogenizan.

11.5.1. Venta de locales

DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA M2	VALOR INMUEBLE	VALOR M2	VETUSTEZ AÑOS
Cra 9 # 19-30 L 101	3132044564	51	$131.000.000	$2.647.058	45
Cra 9 # 19-30 L 104	3142837714	42	$110.000.000	$2.619.047	44
Cra 9 # 19-30 L 206	3153500500	35	$92.000.000	$2.620.000	43

11.5.2. Venta de apartamentos

DIRECCIÓN	TELÉFONO	ÁREA M2	VALOR INMUEBLE	VALOR M2	VETUSTEZ AÑOS
Cll 22 # 8-20 Centro	3208388740	86	$185.000.000	$2.151.163	45
Cll 18 # 14-10 Centro	3173192432	57	$120.000.000	$2.105.263	44
Cll 23 # 12-20 Centro	3175140479	100	$210.000.000	$2.100.000	43

11.5.3. Homogenización de locales

2	Kra 19 29-30 L 104	3142837714	$ 110.000.000,00	42	2.619.048	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.357.143
3	Kra 19 29-30 L 206	3133500500	$ 92.000.000,00	35	2.628.571	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2.365.714
							PROMEDIO							2.344.874
	DN	Descuento x negociación		PR	Productividad		DESVIACION ESTANDAR							28.992
	LC	Localización		TOP	Topografía		COEFICIENTE DE VARIACION							1,24%
	A	área		VRA M2	Valor a m2		COEFICIENTE DE ASIMETRIA							-
	F-F	Relación frente - Fondo		FACTOR CALIFICACION PROPIA		0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$ 2.344.873,95
	UN	Uso- Normativa				VALOR FINAL - METRO 2 (AJUSTE A MILES DE $)								$ 2.227.630,25

11.5.4. Homogenización de apartamentos

	TUNJA					DN	LC	A	F-F	UN	PR	TOP	TOTAL
1	Cll 22 #8-20 Centro	3208388740	$ 185.000.000,00	86	2.151.163	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.936.047
2	Cll 18 #14-10 Centro	3173192432	$ 120.000.000,00	57	2.105.263	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.894.737
3	Cll 23 #12-20 Centro	3177140479	$ 210.000.000,00	100	2.100.000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.890.000
							PROMEDIO						1.906.928
	DN	Descuento x negociación		PR	Productividad		DESVIACION ESTANDAR						25.329
	LC	Localización		TOP	Topografía		COEFICIENTE DE VARIACION						1,33%
	A	área		VRA M2	Valor a m2		COEFICIENTE DE ASIMETRIA						-
	F-F	Relación frente - Fondo		FACTOR CALIFICACION PROPIA		0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$ 1.906.927,78
	UN	Uso- Normativa				VALOR FINAL - METRO 2 (AJUSTE A MILES DE $)								$ 1.526.542,23

12. CANTIDADES

DIRECCION	AREA M2	VALOR M2 AÑO 2020	VALOR TOTAL INMUEBLE
CLL 21 A # 10-66 , CRA 11 # 21A -32 CONSTRUCCIÓN HOTEL	8.814,98	2.227.630	19.636.513.897
CRA 10 # 21A-39 CINEMA	697,83	2.227.630	1.554.507.043
CRA 10 # 21A-23 LOCAL 01	18,63	2.227.630	41.500.747
CRA 11 #21A-34 LOCAL	70,19	2.227.630	156.357.350
CRA 11 #21A-10 LOCAL 1-216	48,41	2.227.630	107.839.568
CRA 11 #21A-08 LOCAL 1-217	75,41	2.227.630	167.985.578
CLL 21 A #10-90 LOCAL 4-215	14,60	2.227.630	32.523.398
CLL 21 A #10-90 LOCAL 3-218	40,09	2.227.630	89.305.687
CLL 21 A #10-90 LOCAL 5-227	49,28	2.227.630	109.777.606
CLL 21A #10-68 LOCAL 6-228	57,95	2.227.630	129.091.159
CLL 21A #10-64 LOCAL 232	65,75	2.227.630	146.466.673
CLL 21A #10-56 LOCAL 233	34,16	2.227.630	76.095.841
CLL 21A #10-54 LOCAL 234	34,16	2.227.630	76.095.841
CLL 21A #10-46 LOCAL 235	34,16	2.227.630	76.095.841
CLL 21A #10-44 LOCAL 236	34,16	2.227.630	76.095.841
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 301	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 401	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 501	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 601	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 701	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 801	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 901	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 1001	161,36	1.525.542	246.161.457
CLL 21A #10-90 APARTAMENTO 1101	161,36	1.525.542	246.161.457
TOTALES	11.542,00		24.691.705.183

Valor Total: simulando una propiedad horizontal en el inmueble, teniendo en cuenta las áreas: $24.691.705.183

Se concluye que, del valor obtenido en las dos metodologías, se toma el valor de mayor y mejor uso

Valor de la Valuación: Veinti Cuatro Mil Seiscientos Noventa y Un Millones Setecientos Cinco Mil Ciento Ochenta y Tres Pesos Mcte ($24.691.705.183)

13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
El valuador no tiene interés (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto del estudio o valuación.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
El valuador tiene experiencia en el Mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.

15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

Olga Doralba Barrera Niño
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 46362196, profesional en la rama de la ingeniería con especialización en Gerencia financiera y Especialización en Gestión Territorial y Avalúos.

15.1. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN:

El valuador confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes hacia quienes está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

FIRMA DEL AVALUADOR



Olga Doralba Barrera Niño
Esp. Gestión Territorial y Avalúos
RAA AVAL46362196

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

16. ANEXOS

16.1. FOTOGRAFICOS GENERALES CENTRO CIVICO HUNZA



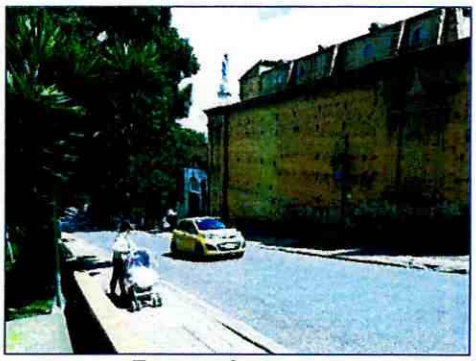
Panorámica Centro Cívico Hunza



Entorno carrera 11



Entorno parque Santander



Entorno Carrera 11



Plazuela San Francisco



Entrada principal Hotel Hunza

16.2. CINEMA.

Información del inmueble: Cerrado actualmente por remodelación.

16.2.1 Dirección: Carrera 10 # 21A-39

16.2.2 Tipo de inmueble: Cinema.

16.2.3 Número de niveles: Dos.

16.2.4 Número de sótanos: No tiene.

16.2.5 Vetustez: 47 años.

16.2.6 Estado de conservación: Bueno y actualmente en remodelación.

16.2.7 Estructura y Cimentación: Nota
La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.2.8 Mampostería: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.2.9 Pañetes y pinturas: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.2.10 Pisos y Enchapes: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.2.11 Cubierta: Placa de concreto

16.2.12 Dependencias:
Hall, lobby, salas de público dos pisos, baterías baños, zonas administrativas, zonas de proyección y técnicas.

16.2.13 Condiciones de iluminación: Se desconoce

16.2.14 Condiciones de ventilación: Se desconoce.

16.2.15 Área total construida: 697.83 m2.

16.2.16 Metodología de valuación: El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.2.17 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.2.18 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630 m^2

16.2.19 Valor del inmueble
El valor obtenido para el cinema es de $1.554.507.043

16.2.20 Material Fotográfico


Fachada Cinema

16.3. HOTEL HUNZA.
Información del inmueble: Cerrado desde marzo de 2020

16.3.1 Dirección: Carrera 21A #10-66, Carrera 11 # 21ª-32 (Entrada principal hotel).

16.3.2 Tipo de inmueble: Hotel.

16.3.3 Número de niveles: Doce.

16.3.4 Número de sótanos: Uno

16.3.5 Vetustez: 47 años.

16.3.6 Estado de la construcción: Usado

16.3.7 Estado de conservación: Bueno.

16.3.8 Estructura y Cimentación: Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto.
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.3.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.3.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.3.11 Pisos y enchapes
Mampostería en cerámica, alfombras sobre cemento pulido

16.3.12 Cubierta: Placa de concreto.

16.3.13 Dependencias: Sótano, Hall, lobby, oficinas internas, 5 Salones de conferencias, 1 restaurante, cafetería, zona húmeda, piscina, 55 habitaciones, 7 baterías baños públicos, zona de servicios hoteleros.

16.3.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.3.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.3.16 Área total construida: 8.814,98 m2.

16.3.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.3.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.3.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.3.20 Valor del inmueble:
El valor obtenido para el Hotel Hunza es de $19.636.513.897

16.3.21 Material Fotográfico:



Acceso principal del hotel



Recepción


Vista general del lobby


Salón de eventos


Batería de baños

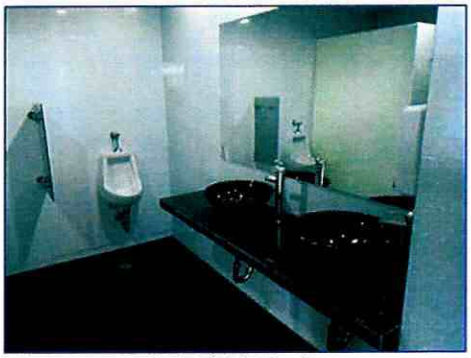

Baterías de baños


Restaurante Bachué


Zona de piscina


Zona de Spa


Salón de eventos



Batería de baño



Batería de baños



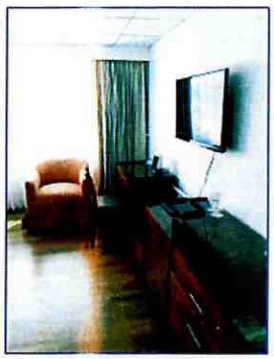
Piscina



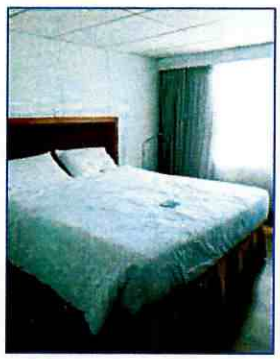
Ascensor acceso habitaciones



Área habitación



Habitación hotelera





Área de servicios del hotel







Sótano



Parqueaderos

16.4. LOCAL 01.

Información del inmueble: Cerrado actualmente

16.4.1 Dirección: Carrera 10 #21A-23. Local 01

16.4.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.4.3 Número de niveles: Uno

16.4.4 Número de sótanos: No tiene.

16.4.5 Vetustez: 47 años.

16.4.6 Estado de la construcción: Usado

16.4.7 Estado de conservación
Se presume similar al complejo Centro Cívico, ya que no fue posible acceder al local.

16.4.8 Estructura y Cimentación
Similar al complejo general Centro Cívico Hunza.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.4.9 Mampostería: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.4.10 Pañetes y pinturas: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.4.11 Pisos y Enchapes: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.4.12 Cubierta: Placa de concreto

16.4.13 Dependencias: Se desconoce por no poder acceder al interior.

16.4.14 Condiciones de iluminación: Se desconoce

16.4.15 Condiciones de ventilación: Se desconoce.

16.4.16 Área total construida: 18.63 m2. Tomada de documentos suministrados.

16.4.17 Metodología de valuación: El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.4.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.4.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en el presente informe, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630.

16.4.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $41.500.747

16.5. LOCAL 21 A-34

Información del inmueble: Funciona Galería de Arte Helmut (Cerrado actualmente)

16.5.1 Dirección: Carrera 11 #21A-34.

16.5.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.5.3 Número de niveles: Uno

16.5.4 Número de sótanos: No tiene.

16.5.5 Vetustez: 47 años.

16.5.6 Estado de la construcción: Usado

16.5.7 Estado de conservación: Bueno.

16.5.8 Estructura y Cimentación
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto.
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la

valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.5.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.5.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.5.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.5.12 Cubierta: Placa entrepisos.

16.5.13 Dependencias: Local comercial y baño.

16.5.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.5.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.5.16 Área total construida: 70.19 m2.

16.5.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.5.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.5.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.5.20 Valor del inmueble: El valor de este inmueble es $156.357.350

16.5.21 Material Fotográfico:



Fachada de local

16.6. LOCAL 1-216.

Información del inmueble: Almacén de ropa (Abierto)

16.6.1 Dirección: Carrera 11 #21A-10. Local 1-216

16.6.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.6.3 Número de niveles: Dos.

16.6.4 Número de sótanos: No tiene.

16.6.5 Vetustez: 47 años.

16.6.6 Estado de la construcción: Usado

16.6.7 Estado de conservación: Bueno

16.6.8 Estructura y Cimentación
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.6.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.6.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.6.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica, alfombra

16.6.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.6.13 Dependencias: Local comercial, baño social.

16.6.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.6.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.6.16 Área total construida: 48.41 m2.

16.6.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos.

Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.6.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.6.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.6.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $107.839.568

16.6.21 Material Fotográfico:


Primer nivel


Segundo nivel

16.7. LOCAL 2-217.

Información del inmueble: Restaurante La Rana (Abierto)

16.7.1 Dirección: Carrera 11 #21A-08. Local 2-217

16.7.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.7.3 Número de niveles: Dos.

16.7.4 Número de sótanos: No tiene.

16.7.5 Vetustez: 47 años.

16.7.6 Estado de la construcción: Usado

16.7.7 Estado de conservación: Bueno.

16.7.8 Estructura y Cimentación: Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.

Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.7.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.7.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo, estuco veneciano

16.7.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.7.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.7.13 Dependencias: Local comercial, baño social, cocina

16.7.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.7.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.7.16 Área total construida: 75.41 m2.

16.7.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.7.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.7.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.7.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $167.985.578

16.7.21 Material Fotográfico:



Primer nivel



Segundo nivel

16.8. LOCAL 4-215

Información del inmueble: Cerrado actualmente

16.8.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Local 4-215

16.8.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.8.3 Número de niveles: Uno.

16.8.4 Número de sótanos: No tiene.

16.8.5 Vetustez: 47 años.

16.8.6 Estado de la construcción: Usado

16.8.7 Estado de conservación:
Se presume similar al complejo Centro Cívico, ya que no fue posible acceder al local.

16.8.8 Estructura y Cimentación
Similar al complejo general Centro Cívico Hunza.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.8.9 Mampostería: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.8.10 Pañetes y pinturas: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.8.11 Pisos y Enchapes: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.8.12 Cubierta: Placa de concreto

16.8.13 Dependencias: Local

16.8.14 Condiciones de iluminación: Buenas.

16.8.15 Condiciones de ventilación: Buenas.

16.8.16 Área total construida: 14.6 m2.

16.8.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.8.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.8.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.8.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $32.523.398

16.9. LOCAL 3-218

Información del inmueble: Inmobiliaria, constructora Arboreto(Abierto)

16.9.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Local 3-218

16.9.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.9.3 Número de niveles: Uno.

16.9.4 Número de sótanos: No tiene.

16.9.5 Vetustez: 47 años.

16.9.6 Estado de la construcción: Usado

16.9.7 Estado de conservación: Bueno.

16.9.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.9.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.9.11. Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.9.12. Cubierta: Placas entrepisos

16.9.13. Dependencias: Local comercial, baño social.

16.9.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.9.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.9.16 Área total construida: 40.09 m2.

16.9.17 Metodología de valuación:
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.9.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.9.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.9.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $89.305.687

16.9.21 Material Fotográfico:



Acceso al local



Vista general del local

16.10. LOCAL 5-227

Información del inmueble: Oficina inmobiliaria(Cerrado actualmente)

16.10.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Local 5-227

16.10.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.10.3 Número de niveles: Uno.

16.10.4 Número de sótanos: No tiene.

16.10.5 Vetustez: 47 años.

16.10.6 Estado de la construcción: Usado

16.10.7 Estado de conservación:
Se presume similar al complejo Centro Cívico, ya que no fue posible acceder al local.

16.10.8 Estructura y Cimentación: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.10.9 Mampostería: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.10.10 Pañetes y pinturas: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.10.11 Pisos y Enchapes: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.10.12 Cubierta: Placa de concreto

16.10.13 Dependencias: Local y baño.

16.10.14 Condiciones de iluminación: Buenas.

16.10.15 Condiciones de ventilación: Buenas.

16.10.16 Área total construida: 49.28 m2.

16.10.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.10.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.10.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.10.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $109.777.606

16.11. LOCAL 6-228

Información del inmueble: Fotografía (Abierto actualmente)

16.11.1 Dirección: Calle 21 A #10-68 Local 6-228

16.11.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.11.3 Número de niveles: Uno.

16.11.4 Número de sótanos: No tiene.

16.11.5 Vetustez: 47 años.

16.11.6 Estado de la construcción: Usado

16.11.7 Estado de conservación: Bueno.

16.11.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.

Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.11.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.11.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.11.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.11.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.11.13 Dependencias: Local comercial, baño social.

16.11.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.11.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.11.16 Área total construida: 57.95 m2.

16.11.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.11.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.11.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.11.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $129.091.159

16.11.21 Material Fotográfico:



Aspecto general del local



Acceso al local

16.12. LOCAL 2-232

Información del inmueble: Rocktour agencia de viajes (Abierto actualmente)

16.12.1 Dirección: Calle 21 A #10-64 Local 2-232

16.12.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.12.3 Número de niveles: Uno.

16.12.4 Número de sótanos: No tiene.

16.12.5 Vetustez: 47 años.

16.12.6 Estado de la construcción: Usado

16.12.7 Estado de conservación: Bueno.

16.12.8 Estructura y Cimentación

Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.12.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.12.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.12.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.12.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.12.13 Dependencias: Local comercial, baño social.

16.12.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.12.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.12.16 Área total construida: 65.75 m2.

16.12.17 Metodología de valuación:
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.12.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.12.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.12.20 Valor del inmueble

El valor de este inmueble es $146.466.673

16.13. LOCAL 2-233

Información del inmueble: Rocktour agencia de viajes (Abierto actualmente)

16.13.1 Dirección: Calle 21 A #10-56 Local 2-233

16.13.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.13.3 Número de niveles: Uno.

16.13.4 Número de sótanos: No tiene.

16.13.5 Vetustez: 47 años.

16.13.6 Estado de la construcción: Usado

16.13.7 Estado de conservación: Bueno.

16.13.8 Estructura y Cimentación
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.13.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.13.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.13.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.13.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.13.13 Dependencias: Local comercial, baño social.

16.13.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.13.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.13.16 Área total construida: 34.16 m2.

16.13.17 Metodología de valuación: El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.13.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.13.19 Valuación

Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.13.20 Valor del inmueble

El valor de este inmueble es $76.095.841

16.13.21 Material Fotográfico:



Acceso al local


Aspecto general del local

16.14. LOCAL 2-234

Información del inmueble: Restaurante(Cerrado actualmente)

16.14.1 Dirección: Calle 21 A #10-54 Local 2-234

16.14.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.14.3 Número de niveles: Uno.

16.14.4 Número de sótanos: No tiene.

16.14.5 Vetustez: 47 años.

16.14.6 Estado de la construcción: Usado

16.14.7 Estado de conservación
Se presume similar al complejo Centro Cívico, ya que no fue posible acceder a local.

16.14.8 Estructura y Cimentación:
Similar al complejo general Centro Cívico Hunza.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.14.9 Mampostería: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.14.10 Pañetes y pinturas: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.14.11 Pisos y Enchapes: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.14.12 Cubierta: Placa de concreto

16.14.13 Dependencias: Local y baño.

16.14.14 Condiciones de iluminación: Buenas.

16.14.15 Condiciones de ventilación: Buenas.

16.14.16 Área total construida: 34.16 m2.

16.14.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.14.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.14.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en el presente informe, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $ 2.349.440

16.14.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $80.256.870

16.15. LOCAL 2-235

Información del inmueble: Restaurante (Cerrado actualmente)

16.15.1 Dirección: Calle 21 A #10-46 Local 2-235

16.15.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.15.3 Número de niveles: Uno.

16.15.4 Número de sótanos: No tiene.

16.15.5 Vetustez: 47 años.

16.15.6 Estado de la construcción: Usado

16.15.7 Estado de conservación
Se presume similar al complejo Centro Cívico, ya que no fue posible acceder al local.

16.15.8 Estructura y Cimentación:
Similar al complejo general Centro Cívico Hunza.

Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.15.9 Mampostería: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.15.10 Pañetes y pinturas: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.15.11 Pisos y Enchapes: Similar al complejo general Centro Cívico Hunza

16.15.12 Cubierta: Placa de concreto

16.15.13 Dependencias: Local y baño.

16.15.14 Condiciones de iluminación: Buenas.

16.15.15 Condiciones de ventilación: Buenas.

16.15.16 Área total construida: 34.16 m2.

16.15.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.15.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.15.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.13.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $76.095.841

16.16. LOCAL 2-236

Información del inmueble: Restaurante (Abierto actualmente)

16.16.1 Dirección: Calle 21 A #10-44 Local 2-236

16.16.2 Tipo de inmueble: local Comercial

16.16.3 Número de niveles: Uno.

16.16.4 Número de sótanos: No tiene.

16.16.5 Vetustez: 47 años.

16.16.6 Estado de la construcción: Usado

16.16.7 Estado de conservación: Bueno.

16.16.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.16.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.16.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.16.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica.

16.16.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.16.13 Dependencias: Local comercial, baño social.

16.16.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.16.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.16.16 Área total construida: 34.16 m2.

16.16.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.16.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de locales comerciales y apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.16.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en el presente informe, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.13.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $76.095.841

16.16.21 Material Fotográfico



Acceso al local


Aspecto general del local

16.17. APARTAMENTO 301

Información del inmueble: Vivienda

16.17.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 301

16.17.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.17.3 Número de niveles: Uno.

16.17.4 Número de sótanos: No tiene.

16.17.5 Vetustez: 47 años.

16.17.6 Estado de la construcción: Usado

16.17.7 Estado de conservación: Bueno.

16.17.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas

ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.17.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.17.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.17.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.17.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.17.13 Dependencias:
Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.17.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.17.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.17.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.17.17 Metodología de valuación:
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.17.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.17.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en el presente informe, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.227.630

16.13.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $76.095.841

16.18. APARTAMENTO 401

Información del inmueble: Vivienda

16.18.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 401

16.18.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.18.3 Número de niveles: Uno.

16.18.4 Número de sótanos: No tiene.

16.18.5 Vetustez: 47 años.

16.18.6 Estado de la construcción: Usado

16.18.7 Estado de conservación: Bueno.

16.18.8 Estructura y Cimentación: Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas. Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.18.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.18.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.18.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.18.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.18.13 Dependencias: Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.18.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.18.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.18.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.18.17 Metodología de valuación: El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.18.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.18.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en el presente informe, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.013.472

16.18.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $324.893.842

16.19. APARTAMENTO 501

Información del inmueble: Vivienda

16.19.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 501

16.19.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.19.3 Número de niveles: Uno.

16.19.4 Número de sótanos: No tiene.

16.19.5 Vetustez: 47 años.

16.19.6 Estado de la construcción: Usado

16.19.7 Estado de conservación: Bueno.

16.19.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall. La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.19.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.19.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.19.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.19.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.19.13 Dependencias:
Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.19.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.19.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.19.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.19.17 Metodología de valuación:
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.19.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.19.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.44, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $1.525.542

16.19.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $246.161.457

16.19.21 Material Fotográfico:


Sala comedor


Baño

16.20. APARTAMENTO 601

Información del inmueble: Vivienda

16.20.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 601

16.20.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.20.3 Número de niveles: Uno.

16.20.4 Número de sótanos: No tiene.

16.20.5 Vetustez: 47 años.

16.20.6 Estado de la construcción: Usado

16.20.7 Estado de conservación: Bueno.

16.20.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.20.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.20.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.20.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.20.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.20.13 Dependencias
Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.20.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.20.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.20.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.20.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.20.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.20.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.013.472

16.20.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $324.893.842

16.21. APARTAMENTO 701

Información del inmueble: Vivienda

16.21.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 501

16.21.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.21.3 Número de niveles: Uno.

16.21.4 Número de sótanos: No tiene.

16.21.5 Vetustez: 47 años.

16.21.6 Estado de la construcción: Usado

16.21.7 Estado de conservación: Bueno.

16.21.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.21.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.21.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.21.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.21.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.21.13 Dependencias
Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.21.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.21.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.21.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.21.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.21.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.21.19 Valuación

Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $1.525.542

16.19.20 Valor del inmueble: El valor de este inmueble es $246.161.457

16.21.21 Material Fotográfico:



Cocina



sala principal

16.22. APARTAMENTO 801

Información del inmueble: Vivienda

16.22.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 801

16.22.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.22.3 Número de niveles: Uno.

16.22.4 Número de sótanos: No tiene.

16.22.5 Vetustez: 47 años.

16.22.6 Estado de la construcción: Usado

16.22.7 Estado de conservación: Bueno.

16.22.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.22.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.22.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.22.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.22.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.22.13 Dependencias: Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.22.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.22.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.22.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.22.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.22.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.22.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en el presente informe, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $2.013.472

16.22.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $324.893.842

16.23. APARTAMENTO 901

Información del inmueble: Vivienda

16.23.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 901

16.23.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.23.3 Número de niveles: Uno.

16.23.4 Número de sótanos: No tiene.

16.23.5 Vetustez: 47 años.

16.23.6 Estado de la construcción: Usado

16.23.7 Estado de conservación: Bueno.

16.23.8 Estructura y Cimentación:
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.23.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.23.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.23.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.23.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.23.13 Dependencias
Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.23.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.23.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.23.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.23.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.23.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta y renta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.23.19 Valuación

Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $1.525.542

16.19.20 Valor del inmueble:
El valor de este inmueble es $246.161.457

16.23.21 Material Fotográfico:


Alcobas


Vestier baño privado

16.24. APARTAMENTO 1001

Información del inmueble: Vivienda

16.24.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 1001

16.24.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.24.3 Número de niveles: Uno.

16.24.4 Número de sótanos: No tiene.

16.24.5 Vetustez: 47 años.

16.24.6 Estado de la construcción: Usado

16.24.7 Estado de conservación: Bueno.

16.24.8 Estructura y Cimentación
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.24.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.24.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.24.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.24.12 Cubierta: Placas entrepisos

16.24.13 Dependencias
Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.24.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.24.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.24.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.24.17 Metodología de valuación:
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.24.18 Datos de Mercado:
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.24.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $1.525.542

16.24.20 Valor del inmueble:

El valor de este inmueble es $246.161.457

16.25. APARTAMENTO 1101

Información del inmueble: Vivienda

16.25.1 Dirección: Calle 21 A #10-90 Apartamento 1101

16.25.2 Tipo de inmueble: Apartamento

16.25.3 Número de niveles: Uno.

16.25.4 Número de sótanos: No tiene.

16.25.5 Vetustez: 47 años.

16.25.6 Estado de la construcción: Usado

16.25.7 Estado de conservación: Bueno.

16.25.8 Estructura y Cimentación
Cimentación: concreto, zapatas vigas y columnas.
Estructura: Columnas, vigas, placas de entrepiso.
Techo: Placa concreto. interno Dry Wall
La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquiera otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

16.25.9 Mampostería: Ladrillo y bloque.

16.25.10 Pañetes y pinturas: pañetes, estuco y vinilo.

16.25.11 Pisos y Enchapes: mampostería en cerámica. Madera laminada.

16.512 Cubierta: Placas entrepisos

16.25.13 Dependencias: Salsa, comedor, cocina integral, zona de ropas, tres alcobas, estudio, un baño privado. Dos baños sociales, cuarto de servicio, baño de servicio.

16.25.14 Condiciones de iluminación: Buena.

16.25.15 Condiciones de ventilación: Buena.

16.25.16 Área total construida: 161.36 m2.

16.25.17 Metodología de valuación
El enfoque básico que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado es el método de comparación de mercado, El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, acorde a la norma NIFF 13, se utilizará el enfoque comparativo de Mercado, para llegar a la estimación del valor comercial. Acorde a normas NIIF y normas ISVC.

16.25.18 Datos de Mercado
Se tomaron 6 comparables de apartamentos en venta en el centro de la ciudad, con vetustez promedio de 43 años, la mayoría remodelados en buenas condiciones.

16.25.19 Valuación
Aplican los cálculos generales para obtener el valor por metro cuadrado, que se han detallado en los numerales 11.1 a 11.4, los cuales dan un precio de venta por metro cuadrado de $1.525.542

16.19.20 Valor del inmueble
El valor de este inmueble es $246.161.457

16.25.21 Material Fotográfico:


Alcobas


baño privado